

УДК 332.8

**Ветрова Екатерина Александровна**

кандидат экономических наук, доцент факультета управления,  
Российский государственный социальный университет  
eavetrova@yandex.ru

**Кабанова Елена Евгеньевна**

кандидат социологических наук, доцент факультета управления,  
Российский государственный социальный университет  
cool90@list.ru

**Ekaterina A. Vetrova**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor Faculty of Management,  
Russian State Social University, Moscow  
eavetrova@yandex.ru

**Elena E. Kabanova**

Candidate of sociological sciences, Associate Professor Faculty of Management,  
Russian State Social University, Moscow  
cool90@list.ru

**Система управления жилищным фондом: практика города Москвы**

**Housing stock management system: the practice of the City of Moscow**

***Аннотация.** Качество состояния жилищного фонда городского или сельского поселения, муниципального района, муниципального и городского округа – важнейший показатель, определяющий его благосостояние и уровень социально-экономического развития. В связи с этим, осуществление безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания жилищного фонда - это важнейшая задача, стоящая перед органами управления. Только совместными усилиями собственников жилья, управляющих организаций, муниципальных властей может быть создана продуктивная система управления жилищным фондом.*

***Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, социальная поддержка, недвижимост, аренда.*

***Abstract.** The quality of the state of the housing stock of an urban or rural settlement, municipal district, municipal and urban district is the most important indicator that determines its well-being and the level of socio-economic development. In this regard, the implementation of trouble-free functioning and uninterrupted maintenance of the housing stock is the most important task facing the governing bodies. Only through the joint efforts of homeowners, management organizations, and municipal authorities can a productive system of housing stock management be created.*

***Keywords:** housing and communal services, housing stock, social support, realty, rent.*

Реформа в жилищно-коммунальной сфере началась в 1992 году, в дальнейшем издавались нормативно правовые акты, вносящие исправления в концепцию реформы. Но осуществляющиеся преобразования не дали ожидаемых результатов, на которые рассчитывали население и государство. Реформа продолжается по настоящий момент, связано это со сложностью и динамикой развития экономики жилищно-коммунальной сферы. Сейчас основной целью реформирования становится достижение норм стандартов качества жилищных условий, изменение механизмов независимости путем привлечения собственников жилья к вопросам обслуживания и управления, включая с помощью различного рода их объединения, сокращение затрат предприятий и тарифов на услуги ЖКХ, но при этом сохранить качество предоставляемых услуг.

В жилищном фонде Российской Федерации на территории многих муниципальных образований прослеживается большой уровень износа, и оборачивается это в реальную угрозу для общественного и экономического роста страны. Семьи с детьми, пожилые люди живут в трущобах с ужасными условиями проживания. На устранение проблем ветхих домов должны выделяться средства в достаточном размере, а урегулирование аварийного жилищного фонда, в идеале, должно стать долгосрочной программой. Большая часть жилых домов в Российской Федерации нуждаются в срочном ремонте.

Жилищный фонд России на сегодняшний день, по официальным данным Федеральной службы государственной статистики, являет собой весьма разнородную структуру. Всё из-за того, что в разных регионах страны отмечается неравномерный уровень благоустроенности и социальной помощи в данной сфере.

Таблица 1 – Общая площадь жилых помещений на конец года, тыс. м<sup>2</sup>

		2017	2018	2019	
Р О С С И Й С К А Я  Ф Е Д Е Р	Всего	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>3 708 486,00</b>	<b>3 779 701,80</b>	<b>3 856 820,90</b>
		Города и поселки городского типа	2 708 727,50	2 775 518,20	2 840 577,52
		Сельский населенный пункт	999 758,50	1 004 183,60	1 016 243,42
	Государственный жилищный фонд	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>102 617,80</b>	<b>105 958,20</b>	<b>102 639,06</b>
		Города и поселки городского типа	92 813,70	96 237,60	93 580,07
		Сельский населенный пункт	9 804,10	9 747,60	9 058,99
	Государственный жилищный фонд, принадлежащий на правах собственности субъектам Российской Федерации	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>		<b>46 373,40</b>	<b>46 738,80</b>
		Города и поселки городского типа		45 466,30	45 763,99
		Сельский населенный пункт		907,10	974,81
	Жилищный фонд в собственности	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>3 286 058,60</b>	<b>3 363 007,70</b>	<b>3 472 771,44</b>
Города и поселки		2 363 744,20	2 431 732,50	2 524 558,07	

А Ц И Я	граждан	городского типа			
		Сельский населенный пункт	922 314,40	931 275,20	948 213,37
	Жилищный фонд в собственности юридических лиц	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>92 535,10</b>	<b>93 602,00</b>	<b>92 189,52</b>
		Города и поселки городского типа	76579,60	77 954,70	78 099,03
		Сельский населенный пункт	15955,50	15 647,30	14 090,9
	Иное	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>13774,20</b>		
		Города и поселки городского типа	11293,60		
		Сельский населенный пункт	2480,60		
	Муниципальный жилищный фонд	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>181 649,40</b>	<b>176 233,80</b>	<b>170 528,78</b>
		Города и поселки городского типа	134 100,90	130 711,50	126 912,73
		Сельский населенный пункт	47 548,50	45 522,30	43 616,05
	Частный жилищный фонд	<b>Всего, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>3 394 743,30</b>	<b>3 469 207,40</b>	<b>3 564 960,96</b>
		Города и поселки городского типа	2 454 818,00	2 522 284,90	2 602 657,10
		Сельский населенный пункт	939 925,30	946 922,50	962 303,86

Жилищный фонд не содержит нежилые помещения, находящиеся в жилых домах и предназначенные для нужд коммерческого характера. На конец 2019 года общая площадь жилищного фонда Российской Федерации составляет 3 856 млн. кв. м. (таблица 1) и, как видно из таблицы, динамика фонда с 2017 года является положительной. С 2017 по 2019 года общая площадь жилищного фонда РФ увеличилась на 148 334,90 кв. м., что является почти на 4% прироста [6].

Одновременно с увеличением нового жилья выбывают из оборота жилые помещения, относящиеся к ветхому и аварийному фонду. Тем временем, общее количество таких помещений государством учитывается в виде отдельных реестров посредством организации инвентаризации.

Опираясь на данные Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на 1 августа 2018 года, около 88 тысяч многоквартирных домов были признаны аварийными, где проживает более 1,8 миллиона людей. Однако масштабы проблемы старения жилья шире официальных показателей.

Из всех видов недвижимости жилищный фонд выделяется по большей части своей социальной значимостью. Поэтому более жесткие критерии требований предъявлены к состоянию подобных объектов, к качеству и срокам предоставления различных услуг, к обеспечению безопасности проживания, к надлежащему содержанию жилищно-коммунальных услуг.

Управление жилищным фондом включает в себя много особенностей, которые отличают её от других объектов недвижимости. Основываясь на данные Госстроя, около 55% жилищного фонда Российской Федерации находится во владении частных лиц, муниципальные образования владеют

24,7% и во владении государственного аппарата находится 10,1% от всего жилищного фонда. Все многоквартирные дома находятся в совместном владении, то есть, собственников может быть несколько. Физические лица являются собственниками многоквартирных домов, получив жилые помещения в собственность путем приватизации или на иных основаниях. Юридические лица так же являются собственниками многоквартирных домов, они сдают помещения по найму или же используют их в личных целях.

Организация управления жилым фондом производится такими видами, как управление многоквартирными домами и управление индивидуально-определенными жилыми зданиями.

В настоящее время в Очаково-Матвеевском проживает около 130 тыс. человек. На территории расположено 316 жилых строений, 7 общежитий, общей жилой площадью 2 754 тыс. кв. м. С учетом имеющихся данных, по нашим расчетам, основной объем жилищного фонда в Очаково-Матвеевском введен в действие до 1985 г. и таким образом является сильно возрастным (рис. 1).

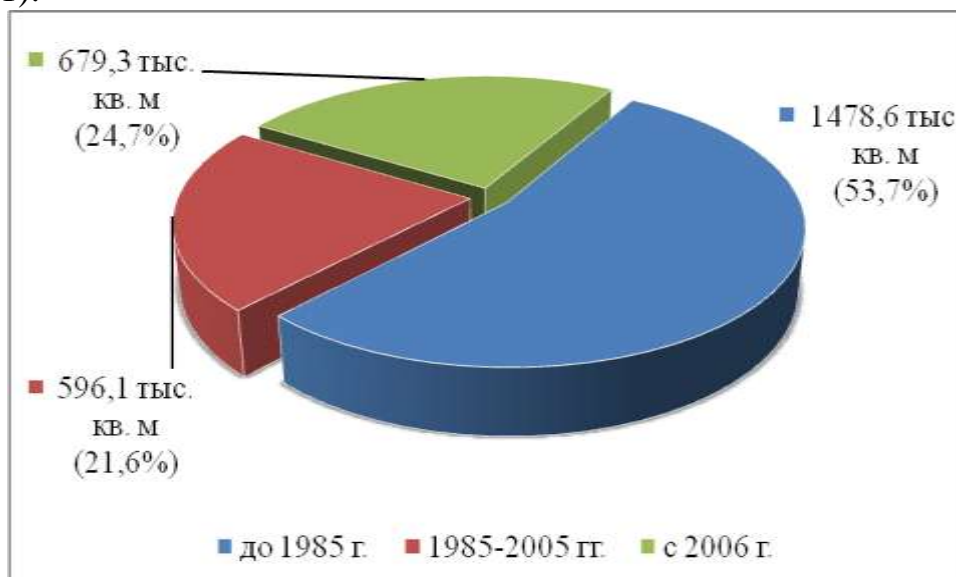


Рисунок 1 – Распределение жилищного фонда района Очаково-Матвеевское по годам застройки, 2019 г.

В то же время, начиная с 2016 г., благодаря своевременному проведению капитального ремонта, сносу отдельных построек, жилые помещения в ветхих и аварийных жилых домах района отсутствуют. При этом процент износа жилых помещений по Москве находится на уровне ниже общероссийских показателей (рис. 2).

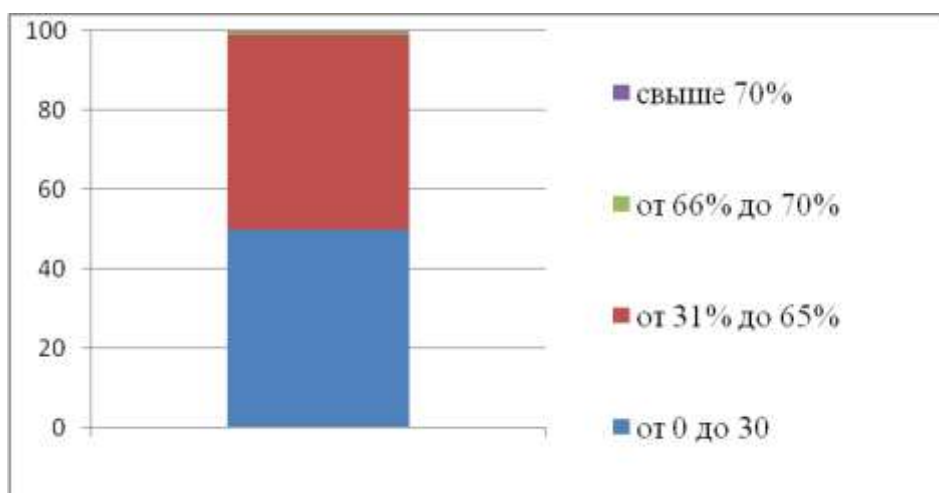


Рисунок 2 – Распределение жилищного фонда Москвы по уровню износа в 2018 г., %.

Наибольшая доля жилищного фонда в районе Очаков-Матвеевское, как и, в целом, по России, находится в частной собственности (рис. 3).



Рисунок 3 – Распределение жилищного фонда района Очаково-Матвеевское по формам собственности

Анализ данных Росстата за 2015-2019 гг. указывает на негативную тенденцию: численность населения района в этот период увеличивалась, в то же время объем ежегодно вводимых в действие жилых домов уменьшался (табл. 4). Показатель общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя Очаково-Матвеевского района, составляет 18,21 кв. м, что ниже общего по г. Москве (19,4 кв. м) на 6,3%, а по России (25,8 кв. м) – почти на 30%, и за последние пять лет он вырос, незначительно.

Таблица 2 – Обеспеченность жилищным фондом района Очаково-Матвеевское.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2019г. /2015 г., %
Численность населения района, тыс. чел.	124,6	126,4	127,9	129,9	130,7	+4,9

Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	2653,0	2693,5	2731,8	2754,0	2754,0	+3,8
Количество многоквартирных домов	н/д	320	311	315	316	-
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м	109,9	40,5	67,1	22,4	0	-
Общая площадь жилых помещений в среднем на одного жителя, кв. м	18	18,1	18,1	18,1	18,21	+1,2

По состоянию на 2019 г. управление жилыми домами в районе обеспечивали 12 управляющих компаний, 16 товариществ собственников жилья (ТСЖ), 10 жилищно-строительных кооперативов на самоуправлении (ЖСК). Один жилой объект находился в непосредственном управлении собственников.

Исследование показывает, что значительная доля жителей района Очаково-Матвеевское (36 тыс. из 130 тыс., 28%) относится категории малоимущих или имеющих иные льготы (многодетные семьи, инвалиды и т.д.). В связи с этим, им предоставляется социальная поддержка (субсидии) из бюджета города по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на сумму 180 млн. руб. ежегодно (табл. 5). Таким образом, в содержании жилищного фонда района принимает участие государство.

Кроме того, в период 2016-2019 гг. порядка 200 семей состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Таблица 3 – Социальная поддержка населения в сфере жилищных отношений в Очаково-Матвеевское

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	7 060	6 804	7 105	6 753
Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, тыс.	33,6	33,0	34,2	36,2
Сумма начисленных субсидий населению на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за отчетный период, млн руб.	170,8	190,9	180,9	183,9
Объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, млн руб.	816,7	939,5	959,9	987,8
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	249	228	202	171
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году	1	8	9	9
Доля семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году, %	0,4	3,5	4,5	5,3

Как следует из табл. 2-2, несмотря на то, что доля семей, улучшивших жилищные условия в районе Очаково-Матвеевское, растет, она все еще не превышает 5%.

Одним из направлений развития жилищного фонда района, одновременно способствующего улучшению жилищных условий населения, является Программа реновации жилищного фонда города Москвы.

Программа действует до 2032 года. Она распространяется на многоквартирные дома так называемого первого периода индустриального домостроения, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, в которых собственники жилых помещений и граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, поддержали включение данных многоквартирных домов в Программу реновации.

На территории района Очаково-Матвеевское находится 82 многоквартирных жилых дома, подпадающих под действие Программы реновации жилищного фонда города Москвы: серия I-515 – 40 домов, серия 1605 – 2 дома, индивидуальная серия – 40 домов.

По итогам проведения голосования жильцов, по их выбору включены в программу реновации 67 домов (табл. 6)<sup>1</sup>.

Таблица 4 - Сроки реализации Программы реновации жилищного фонда в районе Очаково-Матвеевское [8]

<b>Дата сноса/ переселения</b>	<b>Количество переселяемых жилых домов</b>
2020-2024 гг.	15
2025-2028 гг.	38
2029-2032 гг.	14
<b>Всего:</b>	<b>67</b>

В настоящее время определены пять стартовых площадок для новостроек: на Большой Очаковской ул., Веерной ул., Матвеевской ул. Первый жилой дом на Матвеевской улице введен в эксплуатацию в 2018 г., в 2019 г. в него заселились 53 семьи, два дома находятся в стадии строительства.

Анализ современного состояния жилищного фонда в районе Очаково-Матвеевское показал, что в значительной степени жилые дома являются старыми и морально устаревшими. В то же время, позитивным фактом является отсутствие на протяжении нескольких лет ветхих и аварийных жилых помещений, что указывает на удовлетворительную работу со стороны собственников жилья и управляющих структур по его ремонту и содержанию. Обновить жилищный фонд и вывести его уровень, соответствующий требованиям безопасности и энергоэффективности, позволит реализация программы реновации.

За период 2015-2019 гг. население района Очаково-Матвеевское выросло на 4,8%, жилищный фонд - только на 3,9%. Средний объем

<sup>1</sup><https://www.mos.ru/news/item/77630073/>.

жилищного фонда, приходящийся на одного жителя (18,21 кв. м), как уже отмечалось, существенно ниже среднего уровня по городу Москве и России в целом. В сравнении с мерками уровня обеспеченности жилой площадью в западных странах, который рассчитывается по среднему количеству комнат на одного человека, отставание еще более выражено: 0,8 против 1,6 комнат в Европе. Таким образом, первой проблемой организации управления жилищным фондом в районе Очаково-Матвеевское является низкий уровень обеспеченности населения жильем.

Второй, не менее актуальной проблемой, является вопрос доступности жилья. Коэффициент доступности жилья (КДЖ), используемый в зарубежной статистике, отражает количество лет, за которое семья из трех человек сможет условно накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов. В целом по России, КДЖ снизился за период 1998-2017 гг. на 4,1 года – с 7,4 до 3,3 года, а доля семей, имеющих возможность приобрести жилье при помощи собственных и заемных средств, увеличилась за период 2006-2017 гг. на 24 пункта – с 18,6 до 42,6%[4].

Однако, во-первых, замер ведется по небольшой доступной жилой единице (квартире): в Москве – это 54 кв. м. Соответственно, КДЖ возрастет пропорционально увеличению потребности в жилой площади и количеству членов семьи. Во-вторых, ситуация существенно изменилась в 2020 г., когда на фоне пандемии в условиях падения доходов населения и стимулирующих низких ставок по ипотеке рынок недвижимости отреагировал резким ростом цен на жилые помещения. Наконец, учитывая, что треть населения района Очаково-Матвеевское относится к малоимущим или иным уязвимым категориям граждан, и что ежегодно только 5% семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут реализовать эту возможность, становится очевидным, что проблемы низкой доступности жилья усилилась.

Следует заметить, что общая тенденция снижения реальных располагаемых доходов населения России в сочетании с тем, что 12,6% граждан имеют доходы ниже величины прожиточного минимума, не дают оснований строить благоприятные прогнозы об улучшении жилищных условий граждан за счет ипотечного и иного жилищного кредитования (табл. 7).

Таблица 5 – Динамика доходов населения России, в % к предыдущему году [5].

Доходы	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 <sup>2</sup>
Номинальные	6,7	10,4	2,0	3,3	4,0	6,1	-0,3
Реальные располагаемые	-1,2	-2,4	-4,5	-0,5	0,1	0,8	-3,8

Следующая важная проблема организации управления жилищным фондом в России имеет исторические корни. Необходимо отметить, что приватизация жилищного фонда в 90-х годах прошлого века, направленная на ускоренное развитие структур частной собственности, схем управления в

<sup>2</sup> Прогнозные значения.



жилищном секторе и рыночного регулирования деятельности его субъектов, в том числе процессов ценообразования, позволила государству снять с себя ответственность (и финансовое бремя) за его техническое обслуживание и эксплуатацию. Однако в случае многоквартирных, ранее арендуемых у государства домов, это привело к тому, что новые владельцы жилья в большинстве своем оказались не в состоянии решать управленческие задачи. В их собственности оказались здания и помещения с неэффективными системами энергоснабжения и отопления, после длительных задержек в техническом обслуживании, что влекло за собой непредвиденные расходы в связи с ухудшением их состояния. В связи с этим уровень доступности и комфортности для населения рынка «вторичного» жилья дополнительно снижается за счет существенной доли «возрастного» жилья.

Неэффективная система управления многоквартирными домами (МКД) представляет собой проблему и в случае новостроек. В 2020 г. исполнилось 15 лет с момента принятия Жилищного кодекса РФ, целью которого было перемещение ответственности и функции по управлению жилыми зданиями в руки их собственников или представителей конкурентного рынка профессиональных услуг управляющих компаний, как наиболее заинтересованных и компетентных участников жилищных отношений. В реальности этого не произошло. Во-первых, до сих пор отсутствует правовое регулирование вопросов, связанных с общим домовым имуществом, ответственности за неучастие в общих расходах.

Во-вторых, полномочия собственников жилья ограничены. Процедура принятия ключевых решений осложнена, в том числе завышенными требованиями к количеству голосов. При этом выбор (смена) управляющей компании зависит от решения надзорной (лицензирующей) инстанции и подменяет собой регулирование деятельности на договорной основе, что минимизирует возможность влияния на деятельность управляющей компании. Фактически, управление МКД со стороны собственников жилых помещений сводится к уплате взносов без контроля, надлежащим ли образом они расходуются.

В свою очередь, к деятельности управляющих компаний со стороны органов власти предъявляется все больше требований, и дополнительная нагрузка не уравнивается должной компенсацией со стороны собственников жилья. В условиях отсутствия у потребителей информации о реальной стоимости услуг и работ по управлению и содержанию МКД, ориентации на «социальный» тариф, несмотря на потенциально большие размеры рынка предложения данных услуг, привлекательность сферы управления МКД неуклонно снижается. Так, согласно данным Росстата, удельный вес убыточных управляющих организаций составляет порядка 30% [3].

В результате, начиная с 2017 года, наметилась тенденция к замещению частных управляющих компаний муниципальными организациями и укрупнению бизнеса по управлению МКД, что еще более снижает

конкуренцию в этой сфере и ухудшает условия договоров для собственников жилья [1].

Отсутствие специальных обучающих программ передачи знаний, обмена опытом в сфере управления и содержания жилищного фонда не позволили стать эффективным инструментом управления и товариществам собственников жилья (ТСЖ). Несмотря на рост объемов коммерческого жилья, их количество сокращается (табл. 8).

Таблица 6 – Структура управления МКД в р. Очаково-Матвеевское.

Годы	Количество многоквартирных домов (МКД), находящихся в управлении		Всего МКД	Доля МКД в управлении частного сектора, %
	ГБУ «Жилищник района Очаково-Матвеевское»	Частные управляющие компании, ТСЖ и ЖСК на самоуправлении		
2017	206	105	311	33,8
2018	207	108	315	34,3
2019	208	102	316	32,9

Решению указанных ранее проблемы способствовало бы использование инструмента некоммерческой аренды квартир. Некоммерческая аренда квартир (или аренда жилья фонда социального использования) предполагает обеспечение жильем на льготных условиях и на временной основе людьми с уровнем доходов, не позволяющим им купить квартиру самостоятельно. Верхнюю планку такого дохода должны определять региональные власти. Данный вид аренды был включен в Жилищный кодекс в 2014 г., но на практике практически не используется.

Не меньше половины квартир в социальном доходном доме должно быть отдано под некоммерческую аренду. В зарубежной практике предполагается, что если такой дом строит инвестор, то он может получить поддержку от государства. В законодательстве России предусмотрено, что меры поддержки определяют региональные власти, но в большинстве регионов России еще не принята нормативная правовая база, регулирующая этот вопрос.

Ставки аренды в таких домах устанавливаются государством. Некоммерческая аренда отличается от жилья по социальному найму тем, что квартиры нельзя приватизировать, а договор аренды заключается на срок от одного года до десяти лет. Квартиры по соцнайму предоставляются малоимущим гражданам бесплатно, но, в большинстве случаев, средний срок ожидания такого жилья двадцать лет, соответственно, у арендаторов фонда социального пользования в этом вопросе возникает преимущество.

Для застройщиков намного более выгодным представляется продажа объектов, а не долгосрочный наем – «длинные деньги». К тому же, учитывая недостаток свободных земель под строительство жилья в столичном регионе, данные проекты целесообразно было бы ориентировать на «Новую» Москва, но, в этом случае, ожидается низкий спрос на такое жилье до тех пор, пока не будут выполнены запланированные проекты по развитию инфраструктуры транспорта.

Принимая во внимание данные риелторских компаний о том, что в «Новой Москве» клиенты приобретают квартиры, в основном, в ипотеку, а также - необходимость дополнительных затрат на частичную меблировку наемных домов, вопрос рентабельности и окупаемости таких проектов усложняется, значительно повышая риск невыплаты расходов по кредиту самим застройщиком (ставка составляет 13–15%).

Таким образом, основные проблемы организации управления жилищным фондом района Очаково-Матвеевское связаны с необходимостью повысить уровень доступности жилья и обеспеченности им населения, большая часть которого имеют доходы ниже среднего уровня, в условиях отсутствия в настоящее время у государства достаточных материальных и нематериальных рычагов влияния на эти процессы.

При построении совершенно новой модели управления жилым фондом необходимо выделить следующие направления:

*1. Изменение склада ума российских владельцев квартир, которые относятся к содержанию собственного жилого фонда как затрат, тогда как в большинстве зарубежных стран жители оценивают покупку квартир в собственность как вложение средств и воспринимают содержание дома как деятельность, направленная на сохранение надлежащего состояния имущества.*

*2. Переход к узкоспециализированному обслуживанию жилья в многоквартирных домах.*

Опыт Западных стран и Соединенных Штатов Америки показывает эффективность, когда деятельность компаний, которые работают в сфере содержания и ремонта жилья является узкоспециализированной. К примеру, техническое обслуживание труб производит одна организация, вторая компания осуществляет обслуживание устройств учета тепловой энергии, обслуживание насосных станций водоснабжения третья организация, обслуживание систем водонагревателя четвертая.

*3. Отработать систему государственных дотаций предоставляя людям льготы, субсидии, кредиты на оплату коммунальных платежей.*

Считаем не справедливым тот факт, что за москвичей государство платит 50% от ежемесячной суммы по квитанции коммунальных услуг, при том, что в регионах пенсия составляет 9 000,00 рублей и зарплаты на порядок ниже, чем в Москве, но у них нет таких привилегий. Между тем, на получение субсидий в регионах могут рассчитывать те, кто отдает более 22% семейного бюджета, для столицы же эта планка снижена более чем в два раза. Считаю целесообразным значительно снизить данный процент для семей, у которых доход является ниже средний по стране.

*4. Профессиональная подготовка специалистов по управлению жильем.* За рубежом существуют разные образовательные курсы, дающие базовые знания или по повышению квалификации. В России, к сожалению, о таком подходе еще даже не задумываются.

В Германии занимать должность управляющего в жилищной сфере может кандидат только с высшим образованием, со специальностью

экономиста, юриста, инженера или же социального работника.

В Венгрии, согласно законодательству, управлять кондоминиумом могут только те лица, кто прошёл специальную профессиональную подготовку.

5. Методом законодательного регулирования ликвидировать коррупционные отношения между пользователями коммунальных услуг, управляющей организацией и организацией снабжающей ресурсами.

По борьбе с коррупцией в жилищном секторе пример можно брать с Сингапура, который занимает одно из лидирующих мест в рейтинге стран по отсутствию коррупции. По борьбе с коррупцией в этой стране было сформировано бюро по расследованию коррупции с широким спектром полномочий, куда жители имели право обращаться с жалобами на чиновников и настоятельно просить возмещения убытков.

Еще одной менее коррумпированной страной является Швеция; её опыт в этом вопросе тоже довольно интересен. В данном государстве в работе государственного служащего во главу угла ставятся высочайшие моральные стандарты, а общество с настороженностью относится к предпринимателям, которым удалось за непродолжительный промежуток времени получить довольно высокий заработок, или же к государственному служащему, прибыль которого значительно ниже проводимых им затрат. Общественное осуждение превратит такого предпринимателя в неприкасаемого, а государственного служащего вынудит покинуть должность.

6. *Прозрачность и информационная открытость деятельности управляющих организаций.* Основные претензии людей к деятельности управляющих организаций заключается в том, что они не понимают, из чего формируются тарифы на жилищно-коммунальные услуги и как вычисляется издержки данных составляющих.

#### **Литература:**

1. Генцлер И.В. Управление многоквартирными домами: возможное будущее // Имущественные отношения в РФ. – 2020. - № 5 (224). – С. 20-24.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации
3. Жилищное хозяйство в России / Стат. сб. – М.: Росстат, 2019.
4. Косарева Н.Б., Полиди Т. Д. Доступность жилья в России и за рубежом // Вопросы экономики. – 2019. - № 7. – С. 29-51. – С. 32.
5. Официальный сайт. Аналитический центр при Правительстве РФ. Динамика доходов населения // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. – 2020. - № 58. URL: [https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/rus\\_feb\\_2020.pdf](https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/rus_feb_2020.pdf).
6. Официальный сайт. ЕМИСС государственная статистика. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/40454>
7. Официальный сайт. Росстат Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>
8. Приказ Правительства Москвы от 12.08.2020 № 45/182/ПР-335/20 «Об этапах реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».

### ***Bibliography:***

1. Gentsler I. V. *Management of apartment buildings: a possible future / Property relations in the Russian Federation.* – 2020. - № 5 (224). – Pp. 20-24.
2. *Housing Code of the Russian Federation.*
3. *Housing in Russia / Stat. sat.* - M.: Rosstat, 2019
4. Kosareva N. B., Polidi T. D. *Accessibility of housing in Russia and abroad // Voprosy ekonomiki.* - 2019. - No. 7. - p. 29-51. - P. 32.
5. *Official website. Analytical Center under the Government of the Russian Federation. Dynamics of income of the population // Bulletin on current trends of the Russian economy.* – 2020. - № 58. URL: [https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/rus\\_feb\\_2020.pdf](https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/rus_feb_2020.pdf).
6. *Official website. EMISS State statistics.* URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/40454>
7. *Official website. Rosstat, the Federal state statistics service.* URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>
8. *Order of the Government of Moscow of 12.08.2020 No. 45/182 / PR-335/20 "On the stages of implementation of the Housing Renovation Program in the city of Moscow".*